

Le petit journal



AMÉNAGEMENT 77

L'ACTUALITÉ À EMPORTER D'AMÉNAGEMENT 77 - N°1 DÉCEMBRE 2022



IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

AMÉNAGEMENT 77

GAGNE DU TERRAIN !

**P.I Ça bouge
dans les coulisses
d'Aménagement 77 !**

**P.II Canopée Champs-sur-
Marne : the place to be !**



Ça bouge **DANS LES COULISSES** d'Aménagement 77

Notre métier d'origine qui était uniquement dédié à l'aménagement, a évolué au fil des ans, la preuve ici en image. **Aménageur, constructeur, développeur et désormais investisseur, l'exercice de toutes ces activités nous offre une formidable visibilité de l'ensemble des phases des projets à destination des PME.**

Edito

Fidèle à l'idée que nous nous faisons de notre métier, notre équipe s'attache à rester en prise directe avec le tissu économique de notre territoire seine-et-marnais. Par des rencontres et des échanges constants avec les entrepreneurs, les acteurs publics et les partenaires bancaires, nous veillons à nous adapter en permanence aux besoins qu'expriment les entreprises en matière d'immobilier et de cadre de vie.

Sans ignorer les crises récentes et à venir, nous restons persuadés du rôle opérationnel que nous pouvons tenir aux côtés des territoires pour apporter des solutions sans cesse renouvelées. Pour illustrer mes propos, ce p'tit journal est à cet effet un parfait concentré de notre palette d'interventions.

Bonne lecture !



François CORRE
*Directeur Général
d'Aménagement 77*

“2023 promet d’être riche en nouveaux challenges que nous sommes prêts à relever”



AMÉNAGER
DES PROJETS D'ENSEMBLE



CONSEILLER
LES COLLECTIVITÉS



DÉVELOPPER
DES PROGRAMMES IMMOBILIERS



CONSTRUIRE
DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Aménagement 77

LE COUTEAU SUISSE de l'aménagement

La SEM poursuit et renforce sa stratégie de diversification en complétant sa maîtrise de l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur de l'aménagement et de l'immobilier.

Autour des cœurs de métiers historiques d'aménageur et de constructeur d'équipements publics, **Aménagement 77 a développé avec succès sa nouvelle activité de développeur immobilier local** en engageant 6 opérations pour un total de plus de 300 logements et 23 000 m² de surface de plancher d'immobilier d'entreprises.

À cela, la SEM ajoute désormais une corde à son arc en étudiant les opportunités de **se positionner en tant qu'investisseur sur certains actifs stratégiques**, notamment pour permettre aux

territoires une meilleure maîtrise de leur offre immobilière destinée aux entreprises.

En phase amont, **notre équipe accompagne également de façon croissante les collectivités** dans l'élaboration des contours de certains de leurs projets immobiliers et fonciers.



Nos métiers



AMÉNAGER
DES PROJETS D'ENSEMBLE



CONSEILLER
LES COLLECTIVITÉS



DÉVELOPPER
DES PROGRAMMES IMMOBILIERS



CONSTRUIRE
DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Même pas peur !

La réhabilitation de friches industrielles est devenue un enjeu majeur d'aménagement urbain et Aménagement 77 est depuis longtemps présent aux côtés des collectivités pour répondre pleinement à la stratégie de tendre vers toujours davantage de sobriété foncière. Parmi nos projets, ci-dessus la friche Degond à Longueville pour laquelle nous étudions des scénarios d'aménagement.



Parc Briard

FRÉGY-BERTAUX :

la ZAC aux 2 portes de la ville

Le projet a pour objectif d'offrir une vitrine aux portes de la ville de Fontenay-Trésigny et représente un véritable enjeu en matière d'attractivité.

A 40 km de Paris, **Fontenay Trésigny bénéficie d'une excellente desserte**, au croisement des RN 4 et RN 36, permettant de rejoindre facilement la francilienne et l'A4. Le périmètre de la ZAC porte sur deux secteurs distincts aux portes de la ville pour une **superficie totale d'environ 15 hectares soit 8,5 ha pour Bertaux et 6,3 ha pour Frégy**.

Par leur visibilité, ces deux secteurs constituent des vitrines pour le territoire et sont le premier contact de l'usager avec la ville et les flux qui transitent par les grands axes environnants. La prise en compte du paysage dans ce projet est donc un élément important et **le projet que porte Aménagement77 valorise ces secteurs qui représentent de véritables enjeux en termes d'attractivité**.

Pour créer les conditions de l'émergence d'un projet d'aménagement économique responsable

et durable tant pour les futures entreprises et leurs salariés que pour les habitants, deux lots ont fait l'objet d'une consultation.

La programmation attendue pour le 1er lot, d'une superficie de 1,6 ha, est **exclusivement commerciale et servicielle** ; pour le second lot, d'un peu plus de 1 ha, il est attendu la construction d'un parc d'activités destiné à **l'implantation de TPE/PMI** en quête d'immobilier pour se développer.

Les autres fonciers, par leur taille, sont **dédiés à des TPE/PME-PMI**. Toutes les demandes d'implantation sont qualifiées par Aménagement77 et sont validées par le comité de commercialisation composé d'élus de la CC du val Briard et de Fontenay-Trésigny et des techniciens d'AM77.



PARC BRIARD

ESPACES D'ACTIVITÉS  FONTENAY-TRÉSIGNY



Fontenay-Trésigny
CC Val Briard



Chalifert
CA Marne-et-Gondoire



ZAC du Clos des Haies St-Éloi : UN PARCOURS RÉSIDENTIEL complet

Dès 2023, la ZAC du Clos des Haies-Saint-Eloi accueillera ses premières implantations sur un lieu qui a pour vocation de répondre aux besoins des entreprises, de leurs salariés et des habitants de Chalifert.

Chalifert se situe au cœur d'un pôle de développement majeur qui est le bassin de vie de Marne et Gondoire et Marne la Vallée. Très bien raccordé aux réseaux routiers structurants, la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi constitue une offre attractive de foncier.

L'urbanisation du projet a consisté à créer des lots de tailles variées permettant de répondre à la vie de TPE/PME en créant un parcours résidentiel complet, de la toute petite cellule à la location à l'achat de foncier le tout complété par la création d'un pôle de services : restaurants, hôtel, magasin

bio, salle de sport, crèche, activités médicales dont notamment un cabinet de dentistes, ostéopathes, kinésithérapeute...La ZAC intègre également un **maillage de circulations douces** qui facilitera son accessibilité et affirmera le lien entre le centre-bourg de Chalifert et le futur parc d'activités.

Le caractère qualitatif tant des espaces publics que privés garantira la réussite de l'intégration paysagère du site. Une attention toute particulière est ainsi portée sur la forte végétalisation de la façade du projet, laquelle constituera bientôt la nouvelle entrée de ville des communes de Chalifert et de Chessy.

Chiffres clés
du projet



12,3 ha
de terrain



2 fonciers disponibles
à partir de 4 000 m²



1 parc d'activités
dédié aux TPE/PME



La Fabrique d'Avenirs : REDYNAMISE L'IMMOBILIER économique

Aménagement 77, la Caisse des dépôts, les Communautés d'Agglomération Marne et Gondoire, Paris - Vallée de la Marne et la CCI de Seine-et-Marne s'associent pour soutenir la redynamisation d'actifs immobiliers destinés aux artisans, TPE/PME sur le territoire des deux agglomérations.



Dans la continuité de leur politique publique locale volontariste en matière de soutien au développement économique du territoire, **les Communautés d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne et Marne et Gondoire** font le choix d'élargir leur palette d'interventions en développant un nouvel outil dont **la mission centrale sera d'acquérir des locaux jugés stratégiques mais inadaptés aux besoins des entreprises actuelles** (obsolescence, locaux vacants ou squattés, passoires thermiques, etc) pour accueillir de nouvelles entreprises.

En mutualisant leurs moyens et en s'associant avec Aménagement 77, la Caisse des Dépôts et la CCI de Seine-et-Marne, **les deux agglomérations se dotent ainsi d'un levier d'action économique concret, professionnel et souple, au service du tissu des entreprises locales.**

Chiffres clés
du projet

4,2 M€

Capitalisation totale
de la SAS

+ de 12 M€

de capacité d'investissement
sur les 2 à 3 prochaines années



« La Fabrique d'Avenirs est un axe stratégique important de notre accompagnement du territoire. Nous sommes au plus près du terrain et en contact permanent avec les entreprises et les élus locaux. C'est pour nous un développement très cohérent et naturel de nos métiers historiques en construction et en immobilier. »

Yann DUBOSC

Président d'Aménagement 77



Co-investir POUR DÉMULTIPLIER nos actions

Capstone et Aménagement 77 se sont associés pour investir dans un bâtiment d'activité dédié à l'accueil de jeunes entreprises en développement dans le domaine de l'innovation et notamment de la ville durable.

Notre premier futur locataire, Urban Canopee*, né à l'Ecole des Ponts et qui a grandi à la Maison des Entreprises Innovantes à Champs sur Marne. L'entreprise avait un besoin urgent d'espace pour accroître son activité et implanter son siège social européen. En lui proposant un site d'implantation nous permettons à l'entreprise de se développer sur son territoire d'accueil.

***Urban Canopee** : propose des solutions pour lutter contre le changement climatique par le développement de canopées végétales installées sur les surfaces minéralisées de la ville afin de combattre les îlots de chaleur, rétablir de la biodiversité urbaine, lutter contre la pollution de l'air et améliorer la qualité de vie des citoyens.



TEQLAB
Vaires-sur-Marne



L'union des compétences POUR RÉPONDRE AUX BESOINS des entreprises

En Co promotion avec Alséi, création d'un Parc d'activités destiné aux petites et moyennes entreprises sur la ZAC du Clos des Haies Saint Eloi à Chalifert (Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire).



ZAC du Clos des Haies Saint Eloi
Chalifert



Ce parc composé de 6 bâtiments totalisant environ 15 000 m² de locaux professionnels proposera des surfaces à la **location à partir de 200 m²** afin de répondre aux plus grands nombres d'artisans ou de PME/PMI en recherche de **petites et moyennes surfaces pour se développer au mieux.**

Sur ce programme, une attention particulière est apportée à la végétalisation, aux matériaux utilisés afin d'intégrer au mieux ces constructions dans le paysage alentour et d'apporter un cadre de travail de qualité aux futurs locataires.

Sont visées pour cette opération sur le plan environnemental, l'**obtention de la certification BREEAM Good et du label BiodiverCity.**

Fonctionnel et évolutif, **le projet sera réalisé en matériaux pérennes pour limiter son empreinte écologique** et maîtriser le montant de ses charges d'exploitation. Il affichera des besoins énergétiques (chauffage, électricité et eau) réduits.

Les premières livraisons sont programmées pour le **4^{ème} trimestre 2023.**

Chiffres clés du projet



15 315 m² de locaux d'activités



200 m² de taille de locaux minimum à louer



5 000 m² d'espaces verts



Canopée : the place to be

Véritable bulle d'air au cœur d'un environnement généreux, Canopée s'impose avec sa nouvelle offre de bureaux sur la Cité Descartes !

Canopée apporte une nouvelle réponse immobilière aux **start up qui désirent s'établir et profiter de l'éco-système de la Cité Descartes.**

Conçu pour accueillir des équipes diverses et multi-disciplinaires sur des **surfaces de bureaux adaptées à leurs besoins**, Canopée est organisé autour de lieux de convivialité, dont son restaurant, son vaste jardin intérieur et son rooftop.

Ce programme immobilier de **4 552 m² divisibles à partir de 150 m²** propose à ses futurs utilisateurs plusieurs espaces de bien-être, notamment :

- **Un cœur d'îlot apaisé et paysager**, véritable espace de fraîcheur, offrant un environnement de travail unique sur le secteur

- **Une toiture-terrasse exceptionnelle**, mêlant végétalisation et espace partagé

Mutualisé pour l'ensemble des entreprises et start up qui ont choisi Canopée pour y établir leurs bureaux, **la toiture-terrasse permet d'organiser des séances de travail informelles, ou des petits événements privés**, dans un écrin de verdure ouvert sur la biodiversité.

Par ailleurs, **un restaurant, ouvert dès le petit-déjeuner jusqu'à l'afterwork**, accueille tous les utilisateurs dans un cadre lumineux et ouvert sur le jardin. **Les certifications et labels environnementaux visés** : BREEAM, BiodiverCity, E+C- et BBKA.



Champs-sur-Marne
CA Paris - Vallée de la Marne



Chiffres clés du projet



5 000 m²
à louer



1 rooftop
végétalisé



1 FabLab



4 certifications
visées



Bureaux divisibles
à partir de 150 m²



300 m²
de restaurant

**Au coeur de la Cité Descartes,
un écosystème entrepreneurial
exceptionnel "branché"
sur le Grand Paris !**



Un nouveau restaurant au golf de Lésigny !

Situé dans une ancienne Abbaye de Lésigny, le restaurant Tee Time vient d'ouvrir ses portes. Zoom sur le chantier mené par Aménagement 77.

SR : Bonjour Nina, vous avez été chargée de gérer l'opération de rénovation du restaurant Tee Time à Lésigny. Pouvez-vous nous en dire plus sur le contexte de la demande ?

NB : J'ai été très enthousiaste lorsque François [CORRE] m'a proposé le projet. C'est un chantier modeste par rapport à nos projets habituels mais il s'agissait pour moi d'un bon exercice de valorisation du patrimoine d'Aménagement 77, surtout dans une ancienne abbaye avec des contraintes architecturales. Historiquement, le golf de Lésigny nous appartient et cet investissement nous permet de développer l'activité et de répondre aux besoins des golfeurs.

Envie de tenter l'expérience Tee Time ?

Rendez-vous sur www.golflesigny.com

SR : Comment s'est déroulé le chantier ?

NB : Très bien ! La rénovation d'un lieu aussi convivial a été une vraie partie de plaisir. Grâce à l'organisation et la rigueur des équipes sur place, le chantier a duré 7 mois et aujourd'hui, nous sommes fiers de pouvoir accueillir les golfeurs et les visiteurs extérieurs dans un cadre à la fois bucolique et chaleureux 100% home made !



Nina BERGERY

Responsable d'opérations
Aménagement 77

Nos clients parlent de nous !



**Frédéric Ljung,
Président de NOVA CRETE**

« Aménagement 77 a su répondre rapidement présent lorsque nous recherchions une solution pour installer sur Villenoy notre entreprise et nos collaborateurs(ices).

L'équipe d'Aménagement 77 a su mettre en œuvre très rapidement le projet de construction d'un nouveau bâtiment clé-en-main, et de le mener à bien en un temps record.

Les travaux ont démarré en avril de cette année et nous emménageons dans le nouveau bâtiment cette semaine ! Une équipe professionnelle, à notre écoute, et qui nous accompagne dans notre intégration sur le territoire. Merci et bravo pour votre engagement et professionnalisme !! »

➤ Pour en savoir + : www.nova-crete.com



**Hubert MICHAUDET,
Co-fondateur - Président
d'URBAN CANOPEE**

« C'est simple, Aménagement 77 a été le seul opérateur en mesure de répondre précisément au besoin spécifique d'Urban Canopee : terrain, localisation, cadre de vie, accessibilité et bien sûr une proposition immobilière prenant en compte nos métiers.

Nous allons ainsi disposer d'un espace de R&D et de la possibilité d'expérimenter nos systèmes végétaux sur le bâtiment et la toiture. C'est une avancée décisive pour notre entreprise et un vrai soulagement pour toute notre équipe de savoir que nous aurons dès le 3^e trimestre 2023 un outil de travail de ce calibre. »

➤ Pour en savoir + : www.urbancanopee.com

Petites annonces...

Beau bâtiment recherche belles entreprises innovantes

Notre bâtiment Teqlab sur la ZAC du Gué de Launay à Vaires-sur-Marne (Agglomération de Paris - Vallée de la Marne) **recherche activement ses nouveaux locataires** : 4 cellules d'activités de 280 m² restent disponibles à la location. Vous connaissez une entreprise innovante dans la ville durable qui recherche un local dans un bâtiment neuf dans un environnement qualitatif ? ce bâtiment est pour elle !

Industrie en quête de foncier ? Objectif ZAC NangisActipôle

Aménagement 77 accompagne la Communauté de communes de la Brie Nangissienne pour la commercialisation de sa ZAC NangisActipôle sur laquelle **le plus grand lot foncier disponible proposé est de 2 ha**. Un projet de construction d'un parc d'activités est en cours ainsi qu'un espace de coworking afin de proposer une offre immobilière et foncière aux entreprises désireuses de s'implanter.

Votre contact immobilier d'entreprise



Lydie BENKO

Directrice du développement
06 89 90 07 50
lbenko@amenagement77.fr

10, rue Dajot
77000 MELUN

amenagement77.fr



AMÉNAGER
DES PROJETS D'ENSEMBLE



CONSEILLER
LES COLLECTIVITÉS



DÉVELOPPER
DES PROGRAMMES IMMOBILIERS



CONSTRUIRE
DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS